Deutscher Bundestag **Drucksache 17/4837**

17. Wahlperiode 22. 02. 2011

Antrag

der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Dietmar Bartsch, Herbert Behrens, Karin Binder, Steffen Bockhahn, Roland Claus, Katrin Kunert, Caren Lay, Sabine Leidig, Michael Leutert, Dr. Gesine Lötzsch, Thomas Lutze, Kornelia Möller, Jens Petermann, Ingrid Remmers, Dr. Ilja Seifert, Kersten Steinke, Sabine Stüber, Alexander Süßmair, Dr. Kirsten Tackmann und der Fraktion DIE LINKE.

Mietrecht sozial gerecht weiterentwickeln

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Heute und in den nächsten Jahrzehnten steht die gesamte bundesdeutsche Wohnungswirtschaft vor gewaltigen Herausforderungen: Eine flächendeckende, bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum dauerhaft sicherzustellen, die energetische Sanierung der Bestände mit dem Ziel einer radikalen Energieeinsparung und Reduzierung des klimaschädlichen CO_2-Ausstoßes in relativ kurzer Zeit zu bewältigen und die Anpassung der Bestände an barrierefreies Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben einer älter werdenden Bevölkerung zu realisieren.

Basierend auf dem bisherigen Mietrecht und begleitet durch gezielte und wirkungsvolle öffentliche Förderung wurden in den vergangenen 20 Jahren in Ost- und Westdeutschland flächenhaft Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Das bestehende Mietrecht war die Basis für den Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermietern und garantierte so einen überwiegend konfliktarmen und konsensorientierten Verlauf der Stadterneuerung. Die ostdeutschen Innenstädte und Stadtumbaugebiete sind Zeugnis dieses erfolgreichen Prozesses. Die soziale Stadterneuerung kann Vorbild sein für den vor uns stehenden Prozess der energetischen Stadterneuerung.

Die Mietrechtsreform von 2001 wurde bisher von Mieter- wie auch Vermieterverbänden als tragfähiger Kompromiss zum Ausgleich bestehender unterschiedlicher Interessen akzeptiert. Eine Veränderung zu Gunsten der Vermieter, wie von der Bundesregierung beabsichtigt, hat zwangsläufig ein Ungleichgewicht zur Folge und beschleunigt die soziale Spaltung.

Dennoch besteht die Notwendigkeit, den sich ändernden Anforderungen an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch durch ausgewogene Rechtsänderungen für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter Rechnung zu tragen.

Es gilt einerseits, eine Kostenexplosion im Mietwohnungsbereich zu verhindern und andererseits, eine ausreichende Investitionsmotivation für die Vermieter zu schaffen. Mit einer Kombination aus neuen mietrechtlichen Regelungen und verlässlicher, zielgenauer öffentlicher Förderung können Mieter- und Vermieterinteressen in Einklang gebracht und die Ziele der energetischen Sanierung tatsächlich erreicht werden. Die finanzielle Situation vieler Haushalte – gerade im

Hinblick auf stark gestiegene Heiz- und Nebenkosten sowie die Entwicklung der Nettokaltmieten in den letzten Jahren – verbietet ein einseitiges Abwälzen der Kosten für den altersgerechten und energetischen Umbau des Wohnungsbestandes auf die Mieterinnen und Mieter.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

Änderungen der mietrechtlich relevanten Gesetze vorzulegen, die ein sozial ausgewogenes Rechtsverhältnis zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermietern herstellen und dauerhaft sichern.

Die Änderungen sollen Folgendes regeln:

1. Im gesamten Bundesgebiet werden qualifizierte Mietspiegel sowie Betriebs- und Heizkostenspiegel flächendeckend eingeführt. Die Erstellung erfolgt auf einheitlicher Grundlage. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in einem transparenten und für alle Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbaren Verfahren auf der Grundlage aller Bestandsmieten gebildet. Die Zuständigkeit hierfür soll bei den Ländern liegen.
2. Die Erhöhung der Nettokaltmiete bei bestehenden Mietverhältnissen und bei Neuvermietung wird an die Verbesserung des bisherigen Wohnstandards gekoppelt. Ohne wohnwertverbessernde Maßnahmen sind Mieterhöhungen nur im Rahmen des Inflationsausgleiches zulässig.
3. Die Höhe der Wohnkosten für angemessenen Wohnraum darf höchstens 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Mieterhaushaltes betragen. Die generelle Obergrenze wird durch das bundesdurchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen bestimmt. Die Höhe des Wohngeldes wird in Anlehnung an die Mieten- und Einkommensentwicklung jährlich so angepasst, dass Mietsteigerungen ausgeglichen werden.
4. Die höchstmögliche Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete wird auf 5 Prozent begrenzt.
5. Energetische Sanierungsmaßnahmen und die Schaffung barrierefreien Wohnraums werden für den Vermieter erleichtert durch einen Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung.

   Es werden die haushalterischen Voraussetzungen für einen auskömmlichen finanziellen Rahmen der entsprechenden Förderprogramme geschaffen. Ziel ist die Verdoppelung der Sanierungsquote der Wohnungsbestände (Stand 2009) und die Reduzierung des CO_2-Ausstoßes um 80 Prozent bis 2050.
6. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nur dann duldungspflichtig, wenn durch die Maßnahmen für die Mieterinnen und Mieter keine unzumutbaren Härten entstehen und die Energieeinsparung mindestens den aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht.
7. Im Rahmen der öffentlichen Förderung der Modernisierungsmaßnahmen gewährleistet die Bundesregierung eine kostenlose Mieter- und Energieberatung.
8. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist eine ersatzlose Räumung der Wohnung nach Kündigung nicht zulässig.

Berlin, den 21. Januar 2011

Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

Ursprüngliche Regelungen des Mietrechts zur Dämpfung der Miethöhe haben ihre Wirkung verloren. Inzwischen haben sie sich in ihr Gegenteil verkehrt. Die aktuell geführten wohnungspolitischen Debatten und neue Studien belegen, dass der Markt in Regionen mit verknappten Wohnungsangeboten mit Mietpreistreiberei reagiert. So stiegen laut einer Studie des Marktforschungsinstituts empirica ag vom September 2010 die Mieten in deutschen Großstädten im Jahresvergleich zwischen 7 (Hamburg und Frankfurt am Main) und 14 Prozent (Berlin). Verdrängung und Entmischung der Bevölkerung einerseits und die Entstehung sozialer Brennpunkte andererseits sind die Folgen. Im Interesse einer nachhaltigen Stadt- und Sozialpolitik ist ein mietrechtliches Gegensteuern dringend geboten.

Ohne ausgewogene Neuregelungen im Mietrecht besteht die Gefahr, dass die Notwendigkeit energetischer Sanierung und altersgerechter Anpassung des Wohnungsbestandes, verbunden mit regionaler Wohnungsknappheit, zur Begründung für Mietpreistreiberei wird.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333